

REAL



Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	87
Kontant	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.103	Grund m ²	
Byggeår	2009		

Sagsnr. **4815595**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 08.05.2026



Velindrettet feriehus i naturskønt område nær Vesterhavet og Nissum Fjord

Tæt på både Vesterhavet og Nissum Fjord ligger dette hyggelige og velindrettede feriehus, som danner en ideel ramme om ophold i rolige og naturskønne omgivelser.

Boligen fremstår funktionel med tre gode soveværelser, et lyst badeværelse med spabad til to personer samt et åbent opholdsrum, hvor køkken og stue er kombineret. Her skabes et naturligt samlingspunkt med plads til både afslapning og samvær. Brændeovnen bidrager med ekstra hygge på kølige dage. Derudover er der en stor hems med mulighed for ekstra sovepladser.

Udendørs byder ejendommen på en delvist overdækket terrasse, som forlænger udesæsonen og giver mulighed for ophold i al slags vejr.

I klitplantagen findes bl.a. mange vandrestier, cykelruter, udsigtspunkter, hundeskov og en stor flot skovlegeplads samt en skøn badesø ideel til badning med børn. Desuden er der ikke mange minutters gang til Vesterhavet. Ønsker man at stå på paddleboard er det ideelt at bruge Nissum Fjord der er beliggende tæt på. Fra Fjand er der ligeledes kort afstand til Thorsminde, hvor der er mulighed for at fiske fra molen eller bare nyde en is på havnen. Indkøb samt multihal i Sdr. Nissum er blot 4 km fra huset.

Huset er tilmeldt udlejning gennem Novasol.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ida Nørbjerg Larsen

Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 08.05.2026

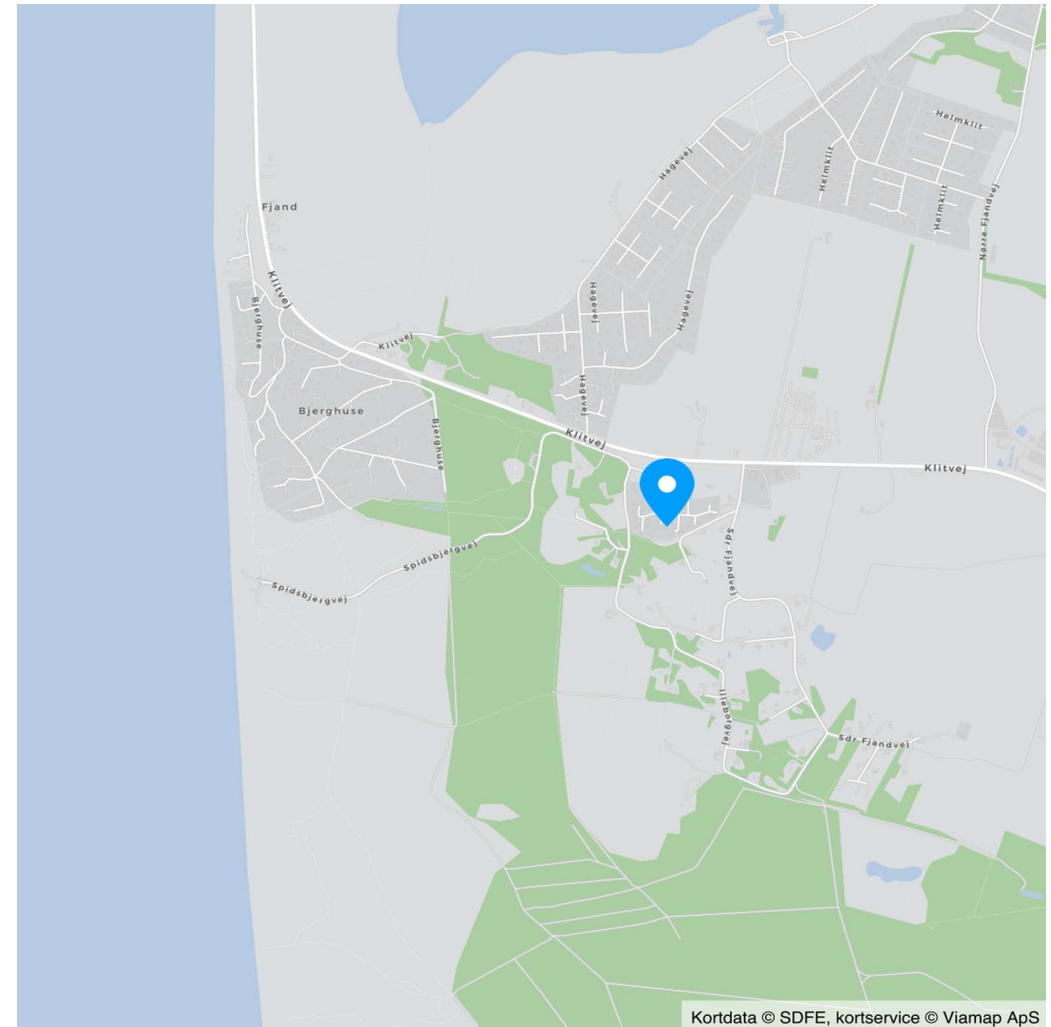
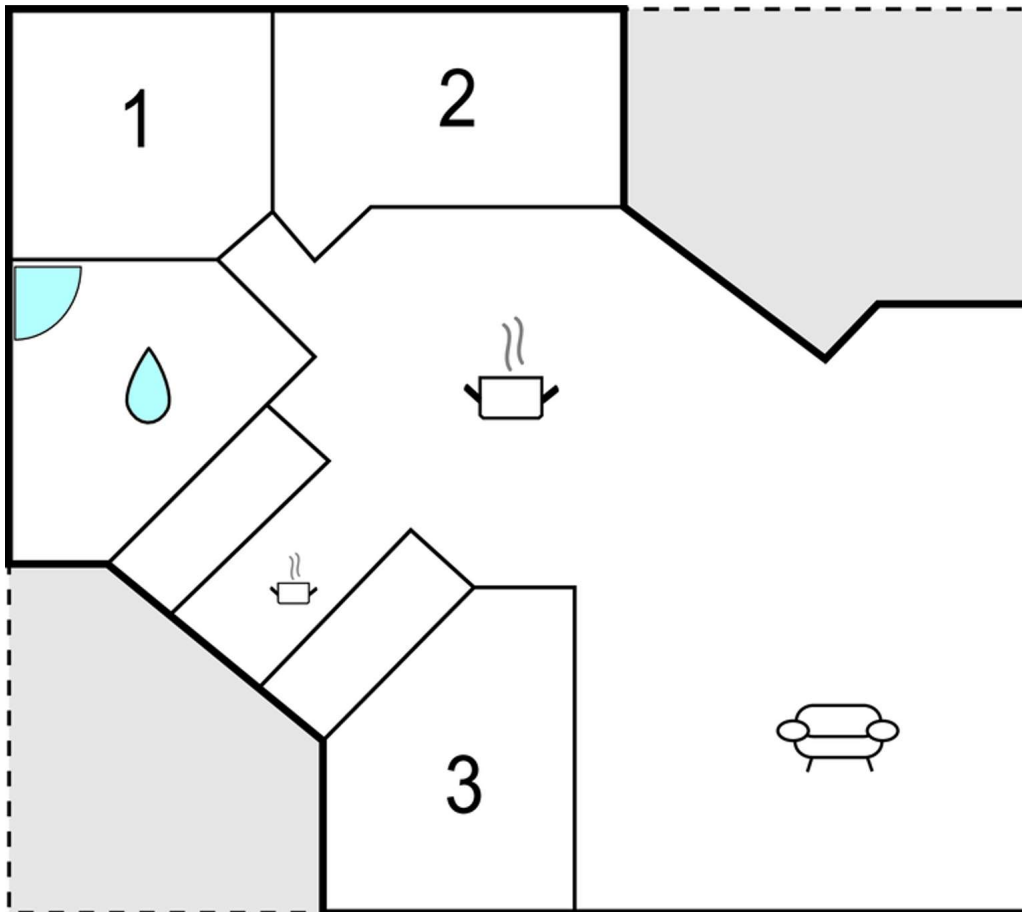




Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 08.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Bolig til ferie- og fritidsformål
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 25x Sdr. Nissum Mark, Sdr. Nissum
BFE-nr.: 337424
Ejerl. Nr.: 32
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 910.000
Grundværdi: 144.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 728.000
Grundlag for grundskyld: 115.200

Arealer**

Tinglyst areal: 87 m²
Heraf tinglyst boligareal: m²
Heraf andre arealer: 87 m²
BBR-boligareal: 87 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.09.1940 - Dok om byggelinier mv.
- Nr. 2: 17.06.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 13.08.1970 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 30.08.1974 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 5: 29.09.1978 - Dok om oversigt mv,
- Nr. 6: 05.07.2005 - Vedtægter for ejerforeningen Fjand Strand
- Nr. 7: 31.10.2005 - Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Fjand Strand
- Nr. 8: 07.11.2005 - Dekl. om bebyggelse, beplantning m.v. 58_EL_741
- Nr. 9: 15.11.2005 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr 4 d byrder

Planer

Kommuneplan 31.F.03 - Fjand Strand - feriecenter
Lokalplan 57 (U) - For feriecentret Fjand Strand

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Ukendt), Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Ukendt), Va-skemaskine (Point), Tørretumbler (Gorenje)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
 Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.713	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	1.325	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	1.510	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	1.310.650
Rottebekæmpelse	kr.	53			
Fællesudg./ejerforening	kr.	6.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.240			

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 08.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 560.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Pligt til medlemskab: Ja

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 52

Tinglyst: 1 / 52

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg